

sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

Falskt larm från brandkåren

Brandchefen i Stockholm har skickat ut ett stort antal brev till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare "som är skyldiga att lämna brandskyddsredogörelse". Men i de flesta fall handlar det om ett helt falskt larm.

SYFTET ÄR SÄKERT det bästa – men brevet råkade skickas till många föreningar som inte berörs och alltså inte behöver skicka in någon redogörelse. Att brevet är hotfullt och avslutas med hot om att "om redogörelsen inte inkommit före 1 mars 2006 kommer vi att överväga vidta rättsliga åtgärder" har förundrat och upprört många föreningar.

Brandchefen syftar på den nya lagen om skydd mot olyckor där det ställs krav på att ägare av byggnader eller anläggningar där det av hänsyn till risken för brand bör ställas särskilda krav. Dessa ska årligen skicka in en redogörelse för sitt brandskyddsarbete till kommunens brandförsvaret.

Men kravet omfattar alltså inte alla – det var det som missades när breven skickades. Därför har många undrande hört av sig både till SBC och Brandförsvaret. Telefonväxeln hos Brandförsvaret är väl medvetna om problemet med de feladresserade hotbrev.

Samlingslokaler och restauranger

I princip är det endast de som tidigare hade årliga brandinspektioner som omfattas av de nya kraven på årliga redogörelser – inte vanliga bostadsfastigheter. Stockholms brandförsvaret har också en lista på sin hemsida



Illustration Patric Agernalm

Brandkåren larmar falskt. De flesta bostadsrättsföreningar berörs inte av den nya lagstiftningen.

(www.brand.stockholm.se) om vilka som i själva verket berörs.

Där kan man läsa att kraven ställs på lokaler för vård, omsorg och kriminalvård samt förskoleverksamhet om verksamheten inte enbart är belägen i markplan och där fler än 15 barn eller ungdomar vistas samtidigt. Det gäller även där fler än 90 barn eller ungdomar vistas samtidigt och lokaler där fler än fem funktionshindrade barn eller ungdomar finns som har hjälpbehov vid utrymning.

Även fastighetsägare som har samlingslokaler som används av fler än 150 personer berörs liksom restauranger som serverar sprit och har platser för fler än 50 personer i samma lokal. Har man industrilokaler i huset på över 2 500 kvadratmeter eller industri där minst 20 personer är sysselsatta

samtidigt förväntas man skicka in en årlig redogörelse.

Få bostadsrättsföreningar berörs

Sak samma gäller statliga byggnadsminnen med undantag för de byggnader som uteslutande används som bostad. Slutligen ställs krav också på ägare av byggnad eller anläggning vars utformning innebär stor risk för allvarliga skador vid brand, till exempel hus med fler än 16 våningar ovan mark eller som har garage med minst två plan under mark och en sammanhängande yta som är större än 2 000 kvadratmeter.

Det är således få vanliga bostadsrättsföreningar som behöver skicka in någon redogörelse. Är ni tveksam om ert hus berörs – skriv till den lokala brandchefen och begär ett utlåtande om ert hus omfattas av de nya kraven.



Att rösta på föreningsstämma

SOM HUVUDREGEL enligt föreningslagen (7 kapitlet) gäller att föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna på stämman. Detta brukar kallas för att stämman uppnår absolut majoritet. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna – det kallas enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel stadgeändring, kräver att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna stödjer förslaget, så kallad kvalificerad majoritet. Uttryckliga regler om själva omröstningsproceduren saknas i föreningslagen.

Majoritetsberäkningarna görs alltså utifrån antalet "avgivna" röster. Blankröster, ogiltiga röster och medlemmar som avstår från att rösta räknas inte in bland de avgivna rösterna.

Ordförande bestämmer ordningen

Om det finns flera förslag att ta ställning till i ett ärende inleder ordföranden omröstningen med ett förslag en så kallad propositionsordning, det vill säga ett förslag till i vilken turordning de olika förslagen ska behandlas. Målet är att få fram ett förslag som minst hälften av de röstberättigade står bakom. Ordföranden försöker därefter formulera frågorna till stämman så att den kan besvaras med ett tydligt "ja".

Det vanligaste beslutssättet är så kallad acklamation, det vill säga att ordföranden lyssnar på deltagarnas "ja" och konstaterar att det inte behövs någon räkning av röster.

Om någon av stämmodeltagarna begär votering ska sådan genomföras. Votering är en verklig omröstning till skillnad mot acklamation. Eftersom den ofta är tidsödande försöker man att undvika dessa.

Man skiljer på öppen och sluten votering. Öppen votering är huvudregel men

om någon begär sluten votering, avgör stämman med enkel majoritet om den ska genomföras. Om det finns olika meningar om personvalsfrågor brukar man dock gå direkt till sluten votering.

Vid öppen votering svarar varje röstberättigad muntligt "ja" eller "nej" på den ställda propositionen efter att hans eller hennes namn ropats upp enligt röstlängden. Svaret noteras i röstlängden. Vid sluten votering avger varje röstberättigad en inte undertecknad skriftlig röstsedel, hopvikt så att rösthemligheten bevaras.

Det är vanligt att man i stället för en formell votering gör en försöksvotering med handuppräkning för att spara tid. Är det många deltagare på stämman så är det praktiskt att använda röstkort, som hålls upp på ordförandens begäran. Det ökar tydligheten och begränsar möjligheten för att en icke röstberättigad deltagare på stämman ändå röstar.

Röstlängd behöver bara upprättas om det behövs för att genomföra formella voteringar. Röstlängden upprättas, antingen vid stämmans början eller inför en omröstning och fastställs av stämman. Den ska visa vilka av stämmodeltagarna som har rätt att rösta. Den godkända röstlängden gäller till dess att stämman beslutar om ändring av den. Den ändras alltså inte automatiskt om någon går eller kommer under stämmans gång.

En röst per bostadsrätt

Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt har bara en röst tillsammans. Då gäller det att i röstlängden markera vem av delägarna som ska rösta och eventuellt få röstkort och röstsedel. Kan delägarna inte komma överens om vem som ska utöva rösträtten får de helt enkelt avstå från att rösta. Några delade

Inte bara klubbat och klart. Det finns mycket att ta hänsyn till på stämman.

röster finns inte.

Och den som innehar fler än en lägenhet i föreningen har normalt endast en röst. Stadgarna kan dock innehålla avvikande bestämmelser. Medlem får vara ombud och inneha fullmakt för i allmänhet endast en annan medlem i föreningen. Ombud kan också vara makar och sambor, även om dessa själva inte är medlemmar. Även på denna punkt kan stadgarna avvika från huvudregeln. Fullmakt ska uppvisas i original, vara undertecknad och högst ett år gammal. Den behöver inte vara bevitnad.

Det finns ingen skyldighet att delta i omröstning. Önskar man avstå från att delta i omröstningen går det bra att sitta tyst vid acklamationsbeslut eller säga "avstår" vid öppen votering. Vid sluten votering avstår man genom att antingen inte lämna någon röstsedel eller lämna en blank röst. I samtliga nu nämnda fall har någon röst inte avgivits. Det måste man tänka på när man gör majoritetsberäkningen.

I stämmoprotokollet anges resultatet av eventuella omröstningar; hur många röster var för och hur många röster emot. Röstlängden fogas normalt som bilaga till protokollet. Protokollet ska vara justerat och klart senast inom tre veckor räknat från stämmodagen.

Lyckat samarbete gav sänkt tomthyra



Foto: Pressens Bild

Tomthyrorna i Göteborg har sjunkit efter påtryckningar från bland annat SBC.

SBC i Göteborg arbetar i en grupp tillsammans med HSB, Riksbyggen och Fastighetsägarna för att försöka lindra effekterna av de höjda tomträttsavgälderna som drabbar våra föreningar. Både möjligheterna till att förbättra schablonmodellen som ligger till grund för uträkningen av avgälden så den blir mer rättvis och rimlig men också möjligheterna för föreningar att friköpa diskuteras.

På SBC:s kontor träffades i februari denna grupp och representanter från kommunstyrelsen. Vid första tillfället den nuvarande politiska majoriteten (s och mp) och vid andra tillfället oppositionen, det vill säga Stadshusalliansen (fp, m och kd). Vi fick då

möjlighet att framföra våra åsikter och rätta ut en del frågetecken och oklarheter som cirkulerat.

Därefter har kommunfullmäktige tagit beslut om sänkning av avgäldsrentan för 10-åriga avtal till 2,0 procent och för 20-åriga avtal till 2,25 procent. För lokaler gäller som tidigare en avgäldsrenta på 3,75 procent för tioåriga avtal och 4,5 procent för 20-åriga avtal. För att räkna fram tomthyran multipliceras avgäldsrentan med ett tänkt tomtvärde, i detta fall 0,75 procent av marktaxeringsvärdet.

Som jämförelse kan nämnas att i Stockholm ligger avgäldsrentan på 4,5 procent för tioårskontrakt.

Är det fel på PBL?

När, var, och hur man får bygga regleras i Plan- och bygglagen, PBL. Det är den lagen som reglerar vad kommunernas Byggnadsnämnder ska och får besluta om. Ofta beskylls PBL:s regler för att vara orsaken till både bostadsbristen och att alla byggprojekt försenas.

Men låt inte detta förslag ligga till grund för ändringar av PBL, menar SBC i sitt remissvar. I stället för att lösa de problem med krångel, rättsosäkerhet och fördröjningar som onekligen finns så riskerar förslagen från denna utredning att förvärra läget. Det gäller båda de grundläggande momenten i PBL: detaljplane-processen och bygglovgivning.

Om utredningen i stället hade utgått från att söka stärka äganderätten och konsekvent gått igenom alla möjligheter till förenklningar hade resultatet blivit ett annat. Det gäller särskilt samhällets prövning av om nybyggnads- och ombyggnadsförslag stämmer med gällande detaljplaner, det vill säga bygglovprövningen. SBC menar att det naturliga är att samhället utöver grundkrav som rör hälsa och säkerhet ska överlåta så mycket som möjligt åt den enskilde fastighetsägaren att besluta om. I känsliga områden kan man därutöver lägga till bestämmelser i särskilda detaljplaner. Tyvärr går utredningens förslag åt motsatt håll. Byggnadsnämnderna ska fatta beslut om och kontrollera ett stort antal detaljfrågor – därifrån kan kommunen sedan göra undantag genom planer. Detta ger helt fel signaler till både kommuner och dem som vill genomföra några byggen. Läs hela remissvaret på www.sbc.se.

Kolla försäkringen – ny möjlighet kommer

Fastighetsförsäkringen är en av de tyngsta posterna i föreningens ekonomi – samtidigt är det en post där det går att tjäna pengar.

SBC har tillsammans med extern expertis gått igenom marknaden under det senaste året i syfte att kunna presentera en ny fastighetsförsäkring. Inom kort kommer vi kunna presentera en försäkring som både har lägre premier och bättre villkor än de som finns på marknaden idag. Målsättningen är att alla föreningar ska kunna tjäna hela sin medlemsav-

gift i SBC genom att teckna denna försäkring.

Genom att titta på konkreta exempel har vi jämfört hur den kommande försäkringen kommer att slå. "Brf AA" som har en yta på 9 425 kvm, byggd i sten 1972 kommer att kunna sänka sin försäkringspremie från dryga 82 000 kronor per år till 58 000. En annan förening "BB" som har ett hus i sten på 1 602 kvm kommer att sänka sina försäkringskostnader från 17 940 kronor till 13 200 kronor. På motsvarande sätt har vi gått igenom många hus

från olika delar av landet – i samtliga fall med klart lägre premier.

Men fastighetsförsäkringar tecknas årsvis. För att kunna pröva alternativ gäller det att passa på vid de tillfällen som försäkringen kan sägas upp. Vissa försäkringsgivare kräver också att försäkringen sägs upp en månad före förfalldatum. Vårt råd idag är därför att alla föreningar bör se över när det går att byta föreningens fastighetsförsäkring och vid behov ta in offerter från konkurrerande bolag.

Som medlem i SBC ek för får din förening tillgång till en rad förmåner. Här ser du en kortfattad sammanställning. Du är alltid välkommen att kontakta oss för ytterligare information. För medlemmar finns mer fakta och ett formulär för intresseanmälningar och beställningar på hemsidan www.sbc.se.

Medlemsservice per telefon

Kostnadsfri kort rådgivning per telefon dagligen kl 09.00-12.00 och kl 13.00-15.00.

Medlemsservice via Internet

Avgiftsfri fråga/svar-service för korta frågor via medlemsidorna på vår hemsida www.sbc.se. Vår målsättning är att ge dig svar inom 24 timmar.

SBC Direkt

Nyhetsbrev till föreningens styrelse, 10-15 ggr/år enligt utgivningsplan. Finns även på hemsidan www.sbc.se i nätversion.

Din bostadsrätt

Tidning som distribueras 4 ggr/år till samtliga boende i våra medlemsföreningar.

Mönsterstadgar

Alla medlemsföreningar har fri tillgång till våra mönsterstadgar.

Värdefulla hjälpmedel på hemsidans (www.sbc.se) medlemssidor

Föreningen har fri tillgång till och kan lätt hämta:

- Protokollskrivning
- Ordningsregler
- Så mäter du din bostad, *en broschyr med mätregler enligt svensk standard.*
- Känn dig trygg i vått och torrt, *en broschyr med tips och checklista för undvikande och förebyggande av vattenskador.*

Utbildning

- Avgiftsfri basutbildning, "Du och din förening", för medlemsföreningarnas styrelser.
- Subventionerade kursavgifter för hela vår kursprogram i Bostadsrättsskolan.
- Informationsträffar kring aktuella ämnen – kostnadsfria eller med symbolisk avgift.

Ordförande på föreningsstämma

I mån av tillgängliga resurser mot särskilt arvode.

Att bo i bostadsrätt

Enkel skrift med kortfattad information för den enskilde bostadsrättshavaren. Medlemsföreningar erbjuds specialpris, beroende av antal vid beställning.

Tvättstugeutrustning

Genom samarbetsavtal med PODAB kan vi erbjuda våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor för tvättutrustning till föreningens tvättstuga.

Fuktlarm

Med fuktlarmet Dropp-Stop 500 kan man slippa en kostsam överraskning. Föreningen och den enskilde bostadsrättshavaren erbjuds ett fördelaktigt medlemspris.

Skydd för låscylinrar

Vårt samarbetsavtal med Noway Security innebär ett erbjudande av Noway säkerhetsatts – en bygel håller fast cylinderlåset i dörren och ett hölje döljer cylinderlåset. Ett brottsförebyggande system för trygghet till medlemspris.

Prenumeration av Hus & Hem

Bosparmedlemmar liksom alla boende i våra medlemsföreningar har möjlighet att teckna en 12-månaders prenumeration till halva priset.

Trafikskadetjänst

Föreningen erbjuds förmånlig hjälp från Trafikskadeservice vid trafikskador på föreningens egendom, då det ej är känt vem som orsakat skadan eller hur skadan uppkommit.

Bredband

Genom samarbetsavtal med såväl Ownit som ComHem kan vi erbjuda anpassade lösningar för varje förening.

Egen hemsida för föreningen

Alla medlemsföreningar erbjuds möjligheten att kostnadsfritt öppna en egen hemsida för föreningen – för att både sprida information inom styrelsen och till de enskilda medlemmarna i föreningen. Styrelsen kan enkelt lägga upp dokument och protokoll för det interna arbetet och förmedla önskade budskap till de boende.

Säkerhetsdörrar

Genom Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, erbjuds våra medlemsföreningar ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte, inklusive montage, till Dalocs säkerhetsdörrar. Varje projekt offereras. Anpassning till tidstypiska dörrlösningar är möjligt.

Lägenhetsförråd och bilburar

Genom Troax får våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor vid inköp av lägenhetsförråd och brottsförebyggande bilburar.

Entrémattor

En välkomnande och fräsch entré ger ett värdefullt första intryck av föreningen. Därför har vi valt att teckna ett samarbetsavtal med företaget Matting, som erbjuder våra föreningar effektiva tork- och skrapmattor till goda rabattvillkor.

Brandvarnare

Vi har tecknat avtal med två olika leverantörer och erbjuder två olika lösningar för brandskyddet. Båda lösningarna har mycket förmånliga villkor. Kom ihåg att varje hem behöver fler än en varnare.

1. Genom Uniline har vi brandvarnare av mer traditionellt utseende – optiska eller joniserande, stora eller små, med 10- eller 5 årsbatterier. Fästes med skruv eller kardborretejp.

2. Snapalarm är en okonventionellt designad brandvarnare som klickas fast på taklampans sladd – snabbt och enkelt montage utan skruvar.

Brevlådeskylt

Många vill slippa oönskad reklam. Vi har därför tagit fram en liten diskret självhäftande skylt för brevkast med texten "Ingen reklam tack!". Föreningen kan härmed till en låg kostnad, 5 kr/st, dela ut skyltar till de boende och motivera till en mer enhetlig skyltning av dem som ej önskar ta emot reklam.

Fastighetsförsäkring

Genom avtal med två försäkringsgivare, dels If och dels Nordeuropa, erbjuds våra medlemsföreningar fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring

Bosparmedlemmar och boende i våra medlemsföreningar har möjlighet att teckna förmånlig hemförsäkring i försäkringsbolaget If – bl a får ensamstående 40% rabatt.

För ytterligare information

Medlemsservice, Tel vxl: 08-501 150 00



Önskar mer info om markerade medlemsförmåner:

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Medlemsservice via Internet | <input type="checkbox"/> Tvättstugeutrustning | <input type="checkbox"/> Lägenhetsförråd och bilburar |
| <input type="checkbox"/> SBC Direkt | <input type="checkbox"/> Fuktlarm | <input type="checkbox"/> Entrémattor |
| <input type="checkbox"/> Din bostadsrätt | <input type="checkbox"/> Skydd för låscylindrar | <input type="checkbox"/> Brandvarnare |
| <input type="checkbox"/> Mönsterstadgar | <input type="checkbox"/> Prenumeration av Hus & Hem | <input type="checkbox"/> Brevlådeskylt |
| <input type="checkbox"/> Värdefulla hjälpmedel på hemsidan | <input type="checkbox"/> Trafikskadetjänst | <input type="checkbox"/> Fastighetsförsäkring |
| <input type="checkbox"/> Utbildning | <input type="checkbox"/> Bredband | <input type="checkbox"/> Hemförsäkring |
| <input type="checkbox"/> Ordförande på föreningsstämma | <input type="checkbox"/> Egen hemsida för föreningen | |
| <input type="checkbox"/> Att bo i bostadsrätt | <input type="checkbox"/> Säkerhetsdörrar | |

Var god kontakta

Namn:

Adress:

Tel dagtid:

E-post

Posta eller faxa anmälningsblanketten till: SBC ek för, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm Fax: 08-501 150 50



Bostadsrättsregister utreds på nytt

Frågan om ett bostadsrättsregister har diskuterats länge och SBC har vid flera tillfällen rapporterat om läget.

Ursprunget till diskussionen är den utredning som presenterades 1998 och som lämnade ett förslag på konstruktionen av ett register. Registrets ändamål var främst att notera ägare och pantsättningar av bostadsrätter. Förslaget hade stora likheter med det register som finns för fastigheter.

Bland annat SBC hade invändningar mot registret främst med hänsyn till kostnaderna. Och med kunskaper om kostnadsutvecklingen för fastighetsdataregistret är det ingen vågad gissning att tro att ett bostadsrättsregister kommer att få samma utveckling.

Det är bostadsrättsföreningarna och i sista hand bostadsrättshavarna som får betala för kostnaderna. Vi vet att det i stora delar av landet inte görs några pantsättningar av bostadsrätter och att då tvinga in

föreningarna i ett dyrt system är inte rätt.

Samtidigt finns det krav från bankerna att hanteringen av pantsättningar underlättas genom mindre pappersarbete och snabba rutiner. Många föreningar har också en önskan att slippa hanteringen av panter.

SBC och de övriga bostadsrättsorganisationerna tog därför tillsammans med de fyra största bankerna och bankföreningen fram ett förenklat förslag som bygger på nuvarande system men som innebär att en infrastruktur byggs som kan utnyttjas av dem som i dag arbetar med register genom att notera överlåtelse och pantsättningar. Förslaget överlämnades till dåvarande bostadsministern Lars-Erik Lövdén.

Nu har en enmansutredare, hovrättsrådet Björn Karlsson, tillsatts för att utreda förutsättningarna för ett register utformat enligt organisationernas förslag. SBCs Göran Olsson kommer att medverka i utredningens referensgrupp.

Vänta med postboxarna

Post- och Telestyrelsen har som vi tidigare rapporterat bestämt att alla fastigheter skall förses med postboxar senast december 2010. Invändningarna är flera, bland annat praktiska placeringssvårigheter. Men det finns också principiella invändningar. Postutbärning är en affärsverksamhet som rör avsändare, distributör och mottagare. Bostadsrättsföreningen är inte berörd vid dessa transaktioner men ändå ställs det krav på att föreningarna som fastighetsägare skall vara med och bekosta rationaliseringen av denna affärsverksamhet.

Alla bostadsorganisationer har gemensamt

ifrågasatt beslutet och menar också att det finns tveksamheter beträffande lagligheten i beslutet.

Samtliga organisationer har kommit överens om att rekommendera medlemmarna att avvakta med inköpen av nya fastighetsboxar. Posten kommer att söka påverka alla fastighetsägare genom direkta kontakter. Självklart väljer varje förening själv hur man vill hantera frågan men är man av olika skäl tveksam är SBCs rekommendation att avvakta med inköpsbeslut och ombyggnationer. Vi kommer fortlöpande att bevaka frågan.

FRÅGOR & SVAR

? Vi undrar vem som ska betala utbytet av trasiga ventiler som sitter på värmeelementen i föreningens lägenheter?

SVAR: Har ni vattenburen värme i huset ser man elementen som utlöpare av stamledningarna – som en del av ett slutet system – innebärande att elementen, inklusive därpå monterade reglage, är ett föreningsansvar. Föreningen får alltså åtgärda och bekosta utbytet.

? En medlem i vår bostadsrättsförening hävdar att styrelsen gjort fel som låtit en person närvara vid föreningsstämman som inte är medlem i föreningen men hade en fullmakt från sin dotter som är medlem. Den klagande åberopar en paragraf i föreningslagen. Är detta verkligen rätt?

SVAR: Ja, det kan faktiskt vara rätt! I föreningslagen finns en bestämmelse med innebörden att man endast kan låta sig representeras av make/maka, sambo eller annan medlem i föreningen. Dock med den "brasklappen" att annat kan ha bestämts i stadgarna. Kontrollera därför era stadgar så att dessa inte avviker från nämnda bestämmelse.

? Har en enskild medlem rätt att kräva av styrelsen att få gå igenom föreningens fakturor, avgifts- och betalningar med mera?

SVAR: Nej, medlemmen har inte rätt till detta. Enskilda medlemmar får förlita sig på att – utöver att den förtroendevalda styrelsen har skött förvaltningen av föreningen på bra sätt – de likaledes förtroendevalda revisorerna gör de kontroller som behövs. Det är därför man har revisorer så att säga!

